



UNIVERSITI PUTRA MALAYSIA

**KESAN URBANISME KE ATAS KEHIDUPAN LUAR BANDAR:
KES PENYEWAAN TANAH DI KABUPATEN JEMBER, JAWA TIMUR**

BUSTAMI RAHMAN

FPP 1986 2

KESAN URBANISME KE ATAS KEHIDUPAN LUAR BANDAR:
KES PENYEWAAN TANAH DI KABUPATEN JEMBER, JAWA TIMUR

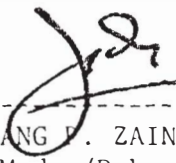
BUSTAMI RAHMAN

MASTER SAINS (SOSIOLOGI DESA)
UNIVERSITI PERTANIAN MALAYSIA

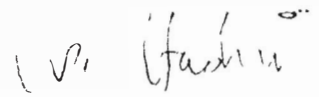
1986



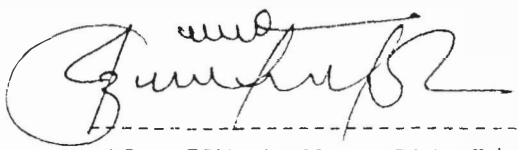
Adalah disahkan bahawa kami telah membaca tesis ini yang bertajuk 'Kesan Urbanisme Ke atas Kehidupan Luar Bandar: Kes Penyewaan Tanah di Kabupaten Jember, Jawa Timur' oleh Bustami Rahman, dan pada pendapat kami tesis ini memuaskan dari segi skop, kualiti dan persembahan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat keperluan ijazah Master Sains




ALANG F. ZAINUDDIN, Ph.D.
Profesor Madya/Dekan Pengajian Siswazah,
Universiti Pertanian Malaysia
(Pengerusi Lembaga Pemeriksa)



HAJI WAN HASHIM HAJI WAN TEH, Ph.D.
Profesor Madya
Jabatan Antropologi dan Sosiologi
Universiti Kebangsaan Malaysia
Bangi
(Pemeriksa Luar)




HAJI AZIMI HAJI HAMZAH, Fd.D.
Profesor Madya/Ketua Unit Pendidikan Lanjutan
Pusat Pengembangan dan Pendidikan Lanjutan
Universiti Pertanian Malaysia
(Pemeriksa Dalam)



ABDUL HALIN HANID, Ph.D.
Profesor Madya/Ketua
Jabatan Sains Kemasyarakatan
Fakulti Pengajian Pendidikan
Universiti Pertanian Malaysia
(Penyelia)

Tesis ini telah diserahkan kepada Senat Universiti Pertanian Malaysia dan telah diterima sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat-syarat untuk ijazah Master Sains.

Tarikh: 10 DEC 1986


ALANG PERANG ZAINUDDIN, Ph.D.
Profesor Madya/
Dekan Pengajian Siswazah.

Diperssembahkan kepada:

Ibunda, isteri dan ketiga-tiga
anak kami yang tercinta, Opi,
Dedek, dan vindi

Mengenang:

Allahyarham ayahanda, guru sejati
bagi anak-anaknya

PENGHARGAAN

Penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam usaha menyediakan tesis ini, khususnya kepada Profesor Madya Dr. Abdul Halin Hamid, selaku ketua penyelia. Di samping tugasnya sebagai Ketua Jabatan Sains Kemasyarakatan, beliau telah dengan sabar dan sangat teliti membimbing penulis menyiapkan kajian daripada awal sehingga selesai penulisan tesis ini. Begitu juga kepada Encik Ma'rof Redzuan, selaku penyelia, yang dengan kesungguhan hati telah menyumbang begitu banyak masa, idea dan tenaga di dalam menyelesaikan tesis ini.

Kepada Dekan Fakulti Pengajian Pendidikan, Profesor Madya Dr. Nazarudin Hj. Mohd. Jali dan pensyarah-pensyarah serta pegawai-pegawainya, terutama sekali Encik Mohd. Majid Konting, Encik Norhalim Hj. Ibrahim dan Cik Armi Shamsuar, penulis merakamkan terima kasih di atas dorongan, sumbangan idea dan kepakaran kepada penulis.

Ucapan terima kasih dan penghargaan juga ditujukan kepada para pegawai Kabupaten Jember, Camat, dan Pemimpin Desa serta lebih-lebih lagi kepada penduduk di kawasan-kawasan penyelidikan di atas kerjasama yang telah diberikan. Ucapan terima kasih dan penghargaan juga ditujukan kepada Bapak Rektor dan Dekan Fakulti Ilmu sosial dan Politik, Universitas Jember



yang telah memberi dorongan kepada penulis melanjutkan pelajaran ke peringkat yang lebih tinggi. Tidak ketinggalan juga kepada Kerajaan Indonesia, menerusi Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, yang telah mengizinkan penulis untuk melanjutkan pelajaran di luar negeri.

Penulis juga terhutang budi kepada Agricultural Development Council Inc. (A/D/C) dan Winrock International yang telah memberi biasiswa untuk mengikuti program Master Sains di Universiti Pertanian Malaysia dan juga untuk mengikuti kursus-kursus pendek di University of the Philippines, Los Banos serta di Ateneo University, Manila.

Kepada semua orang yang dicintai, terutamanya kepada isteri penulis yang sentiasa mendorong untuk mencapai cita-cita serta bahkan secara langsung turut menyumbangkan idea, dan kepada anak-anak yang telah menimbulkan begitu banyak inspirasi, penulis merakamkan perasaan kasih sayang yang berpanjangan. Kepada Allah Swt. ditujukan ucapan 'alhamdulillah' kerana dengan ridhaNya jua segalanya boleh terjadi.

BUSTAMI RAHMAN



JADUAL KANDUNGAN

	Muka Surat
PENGHARGAAN	iii
JADUAL KANDUNGAN	v
SENARAI GAMBARAJAH	viii
SENARAI JADUAL	ix
SENARAI PETA	xii
SENARAI LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
 BAB 1 – PENDAHULUAN	 1
LATAR BELAKANG	1
PERNYATAAN MASALAH	3
KEPENTINGAN KAJIAN	5
OBJEKTIF KAJIAN	5
BATASAN-BATASAN KAJIAN	6
DEFINISI OPERASIONAL	7
 BAB 2 – METODOLOGI	 9
PEMILIHAN KAWASAN KAJIAN	9
PERSAMPELAN	10
PENGUMPULAN DATA	11
PROSES DAN MASALAH-MASALAH PENGUMPULAN DATA	13
PENGANALISAAN DATA	14
 BAB 3 – URBANISASI DAN AKTIVITI SOSIO-EKONOMI LUAR BANDAR	 15



BANDAR – LUAR BANDAR	15
UNSUR BANDAR DAN URBANISASI LUAR BANDAR	17
PEMODAL DAN AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI	18
AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI DAN KEDUDUKAN KLAS PETANI	21
AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI DAN PARAS PENDAPATAN PETANI	24
KERANGKA KONSEP KAJIAN	25
 BAB 4 – KABUPATEN JEMBER : GEOGRAFI, PENDUDUK DAN URBANISASI	27
GEOGRAFI	27
PENDUDUK	30
Jumlah dan Kewarganegaraan	30
Umur	31
Jantina	32
Agama	32
Pendidikan	33
Ekonomi	35
URBANISASI	38
 BAB 5 – AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI	42
PEMILIKAN TANAH DAN KELUASAN TANAH	42
Pemilikan Tanah	42
Keluasan Tanah Milik	44

Keluasan Tanah Yang Disewakan	45
SEBAB-SEBAB MENYEWAKAN TANAH	47
SISTEM PENYEWAAN TANAH	49
Proses Awal Penyewaan	49
Penentuan Jenis Penyewaan	52
Penentuan dan Jangka Masa Penyewaan	55
Penentuan Harga Sewa	57
Kesesuaian Harga Sewa	59
Sistem Pembayaran	60
Cara Pembayaran	60
Penentuan Cara Pembayaran	62
Masa Pembayaran	63
Kepuasan Terhadap Cara Pembayaran	66
PENGLIBATAN PEMIMPIN DESA	68
CAMPUR-TANGAN KERAJAAN	72
 BAB 6 – PENYEWAAN TANAH TUNAI : KESAN KE ATAS KEDUDUKAN KLAS DAN PENDAPATAN PETANI	 74
KESAN AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI KE ATAS KEDUDUKAN KLAS PETANI	75
KESAN AKTIVITI PENYEWAAN TANAH TUNAI KE ATAS PENDAPATAN PETANI	81
 BAB 7 – RUMUSAN, KESIMPULAN DAN IMPLIKASI	 85
RUMUSAN KAJIAN	85

KESIMPULAN KAJIAN	88
IMPLIKASI KAJIAN KE ATAS PROGRAM PEMBANGUNAN KAUM TANI	90
RUJUKAN	94
LAMPIRAN	98
BIOGRAFI	112

GAMBARAJAH

GAMBARAJAH

Muka Surat

1	Kemungkinan Perubahan Kedudukan Klas Petani Daripada Sebelum Penyewaan dan Ketika Penyewaan Tunai	24
2	Kerangka Konsep Kajian	26
3	Perubahan Kedudukan Klas Daripada Sebelum Penyewaan Tunai Kepada Ketika Penyewaan Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	79

SENARAI JADUAL

JADUAL

Muka Surat

1	Keluasan Tanah Kabupaten Jember, 1983	30
2	Komposisi Penduduk Mengikut Umur, Kabupaten Jember, 1980	31
3	Penduduk Mengikut Jantina, Kabupaten Jember, 1983	32
4	Penduduk Mengikut Agama, Kabupaten Jember, 1983	33
5	Peringkat Pendidikan Penduduk Umur 10 Tahun Ke atas, Kabupaten Jember, 1980	34
6	Luas Tanah Mengikut Jenis Tanaman dan Tingkat Pengeluaran, Kabupaten Jember, 1983	36
7	Jenis dan Jumlah Haiwan Ternakan, Kabupaten Jember, 1983	37
8	Pertambahan Luas Kawasan dan Jumlah Penduduk Kota Jember 1961 – 1981	39
9	Cara Pemilikan Tanah Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	43
10	Keluasan Tanah Milik Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	44
11	Keluasan Tanah Milik Yang Disewakan Tunai Kepada Pemodal Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	45
12	Keluasan Tanah Milik dan Keluasan Tanah Yang Disewakan Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	46
13	Sebab-sebab Menyewakan Tanah Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	48

14	Sumber Maklumat Mengenai Peluang- Peluang Menyewakan Tanah Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	50
15	Keaktifan Petani dan Pemodal Dalam Memulakan Aktiviti Penyewaan Tanah Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	51
16	Jenis Penyewaan dan Penentuan Jenis Penyewaan Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	53
17	Penilaian Ke atas Jenis Penyewaan Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	54
18	Penentuan Jangka Masa Penyewaan Berdasarkan Panen dan Tahun Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	56
19	Masa Tempoh Penyewaan Berdasarkan Tahun Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	57
20	Penentuan Harga Sewa Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	58
21	Tanggapan Ke atas Harga Sewa Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	60
22	Cara Pembayaran dan Jenis Penyewaan, Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	61
23	Penentuan dan Cara Pembayaran Sewa Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	63
24	Masa Pembayaran dan Penentuan Cara Pembayaran Dengan Sekali gus Di Kalangan 94 Petani, Kabupaten Jember, 1985	65

25	Kepuasan Ke atas Cara Pembayaran Sekali Gus dan Beransur Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	66
26	Masa Pembayaran Sekali Gus dan Kepuasan Ke atas Cara Pembayaran Di Kalangan 94 Petani, Kabupaten Jember, 1985	67
27	Galakan dan Teguran Pemimpin Desa Tentang Penyewaan Tanah Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	70
28	Tanggapan Ke atas Bersetuju Atau Tidak Pemimpin Desa Terhadap Penye- waan Tanah Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	70
29	Sebab-sebab Penyataan Pemimpin Desa Bersetuju Ke atas Penyewaan Tanah Di Kalangan 84 Petani, Kabupaten Jember, 1985	71
30	Kedudukan Klas Sebelum Penyewaan Tanah Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	76
31	Kedudukan Klas Pada Ketika Penyewaan Tanah Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	78
32	Bilangan Petani Mengikut Lingkungan Pendapatan Dalam Satu Tahun Sebelum dan Ketika Penyewaan Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	82
33	Bilangan Petani Mengikut Penurunan Pendapatan Dalam Satu Tahun Sebelum dan Ketika Penyewaan Tunai Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985.....	83

SENARAI LAMPTRAN

LAMPIRAN

Muka Surat

A.	1	Besarnya Pendapatan-Pendapatan Lain Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	98
	2	Pekerjaan-Pekerjaan Lain Di Kalangan 110 Petani, Kabupaten Jember, 1985	99
B.		Daftar Pertanyaan Untuk Panduan Temubual	100

Abstrak tesis yang dikemukakan kepada Senat Universiti Pertanian Malaysia sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat-syarat keperluan ijazah Master Sains

KESAN URBANISME KE ATAS KEHIDUPAN LUAR BANDAR:
KES PENYEWAAN TANAH DI KABUPATEN JEMBER, JAWA TIMUR

oleh

Bustami Rahman

Oktober 1986

Penyelia : Abdul Halin Hamid, Ph.D.

Fakulti : Fakulti Pengajian Pendidikan

Masuknya unsur-unsur urbanisme ke dalam kawasan luar bandar mengakibatkan terdedahnya masyarakat luar bandar kepada nilai-nilai moden. Aktiviti pertanian masyarakat luar bandar juga turut mengalami perubahan dengan timbulnya penyewaan tanah secara tunai oleh golongan pemodal, khususnya dari bandar. Aktiviti ini telah merebak di kalangan petani di Kabupaten Jember, Jawa Timur. Sistem penyewaan tanah ini menarik minat sebahagian besar petani, sehingga mereka bersedia menukar sistem penyewaan tradisional yang telah turun temurun diamalkan.

Secara umum kajian ini cuba menjelaskan pengaruh unsur-unsur urbanisme yang masuk ke kawasan-kawasan luar bandar.

Secara khusus pula kajian ini cuba memberi kefahaman tentang operasi aktiviti penyewaan tanah secara tunai. Kajian juga akan menyumbang memberi kefahaman tentang kesan aktiviti penyewaan tunai ini ke atas kedudukan klas dan pendapatan petani.

Kajian telah dilakukan di Kabupaten Jember, satu kawasan pertanian di Jawa Timur. Persampelan dilakukan secara purposif, rawak berlapis dan rawak mudah. Seramai 110 orang petani-pemilik tanah yang berasal dari enam buah desa sampel telah dipilih sebagai responden. Soal selidik formal telah digunakan. Selain daripada itu digunakan juga temubual tidak formal dan dokumen-dokumen yang telah sedia ada. Analisa data secara keseluruhan menggunakan analisis statistik deskriptif.

Kajian secara khusus mendapati bahawa kebanyakan responden adalah petani miskin. Semakin kecil tanah yang dimiliki semakin besar kecenderungan mereka untuk menyewakan keseluruhan tanah yang ada kepada golongan pemodal. Kebanyakan petani menyewakan tanah kerana keperluan-keperluan yang mendesak.

Akibat daripada aktiviti penyewaan tanah secara tunai, telah wujud satu struktur klas yang baru di kalangan petani, berbeza daripada struktur klas sebelum berlakunya penyewaan tunai. Demikian juga klas-klas yang telah pernah ada telah terhapus pada ketika berlakunya penyewaan tersebut. Didapati juga adanya satu pola hubungan yang baru dengan tanah di

kalangan petani. Berdasarkan itu boleh digolongkan petani-petani kepada golongan Tuan Tanah, Tuan Tanah-Penyewa Balik dan Tuan Tanah-Pemburuh Balik. Aktiviti penyewaan tanah secara tunai tidak menimbulkan kesan yang positif ke atas pendapatan petani.

Kajian menyimpulkan bahawa hubungan yang erat antara bandar dengan luar bandar tidak semestinya merubah keadaan sosio-ekonomi masyarakat luar bandar. Ada unsur-unsur baru bandar yang menyerap masuk ke dalam kehidupan masyarakat luar bandar, tetapi struktur asas sosio-ekonomi masyarakat luar bandar tidak semestinya berubah. Bahkan para petani di kawasan luar bandar mungkin kekal di dalam kemiskinan sebagaimana yang digambarkan oleh rendahnya paras pendapatan mereka dan kecilnya saiz tanah yang mereka miliki. Kemiskinan masyarakat luar bandar adalah lebih berpunca daripada kegiatan sosio-ekonomi yang berasaskan pertanian, seperti yang berlaku di Kabupaten Jember, di mana kedudukan sosio-ekonomi petani menyebabkan mereka terus terperangkap di dalam aktiviti menyewakan tanah dan tetap tinggal di dalam keadaan miskin. Malahan kemungkinan juga kedudukan sosio-ekonomi ini boleh menjadi penghalang kepada penerimaan unsur-unsur pembangunan yang dibawa oleh pemerintah.

An abstract of the thesis presented to the Senate of Universiti
Pertanian Malaysia in partial fulfilment of the requirements
for the degree of Master of Science

THE EFFECT OF URBANISM ON RURAL LIFE :
A CASE OF LAND TENANCY IN KABUPATEN JEMBER, EAST JAVA

By

Bustami Rahman

October 1986

Supervisor : Abdul Halin Hamid, Ph.D.

Faculty : Faculty of Educational Studies

Rural societies are exposed to modern values with the inflow of elements of urbanism into rural areas. The agricultural activities are also experiencing changes through the practice of cash tenancy, introduced by a group of rich people who come mainly from the urban areas. Cash tenancy is widely practised among the farmers of Kabupaten Jember, East Java. Farmers find it attractive, to the extent that they are willing to abandon the traditional land tenancy system that has been practised for generations.

In general, this study hopes to explore the effects of elements of urbanism that penetrate the rural areas. This study is specifically aimed at providing an understanding of the



operations of the cash tenancy activities. This study also aims to examine the effects of the cash tenancy activities on the class positions and the income of the farmers.

This study was conducted in Kabupaten Jember, an agricultural district in East Java. The purposive, structured and simple random sampling techniques were used and 110 land owners from six villages were selected as the respondents. Formal questionnaires were used. Apart from that, informal interviews were carried out, and available documents were used. A descriptive statistical analysis was carried out on the data obtained.

The study shows that majority of the respondents are poor farmers. The smaller the land the greater is their tendency to rent out the total area of their land to the tenants. Most of the farmers rent out their land to enable them meet their immediate needs.

As a result of cash tenancy, there emerged a new class structure of farmers, different from that which existed before cash tenancy was practised. Cash tenancy also has resulted in the disappearance of the different class groupings found before. The study also found that there existed a new pattern of relationship between the farmers and their land. Based on this, the farmers may be categorized into Tuan Tanah (Landlords), Tuan Tanah-Penyewa Balik (Landlords-Tenants) and

Tuan Tanah-Pemburuh Balik (Landlords-Workers). The cash tenancy activities did not have any positive effect on the income of the farmers.

The study concludes that a close relationship between the urban and rural communities does not necessarily change the socio-economic conditions of the farmers. Certain urban elements diffuse into the life of rural people, but these elements do not necessarily change their basic socio-economic structure. Rural farmers may remain in poverty, which is reflected in their low level of income and small-sized land. Poverty among the rural farmers is often the consequence of their own socio-economic activities, which is agriculture-based, and is happening in Kabupaten Jember. Because of their socio-economic conditions, the farmers are forced to continually get themselves involved in cash tenancy and continue to live in poverty. Such socio-economic background may even become an impediment towards the acceptance of development brought by the government.

BAB 1

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Di dalam beberapa dekad kebelakangan ini, kebanyakan kawasan luar bandar di dunia ini telah mengalami perubahan yang pesat. Bahkan di negara-negara yang sedang membangun pun, sekarang ini, sukar ditemui masyarakat luar bandar yang hidup dalam keadaan terasing daripada sebarang pengaruh perubahan.

Beberapa faktor telah menyebabkan berlakunya perkembangan sedemikian itu. Satu daripadanya ialah terdedahnya kawasan luar bandar kepada unsur-unsur baru bandar. Tidak dapat dinafikan bahawa keadaan ini telah menyebabkan berlakunya perubahan-perubahan tertentu di dalam kehidupan masyarakat luar bandar.

Halangan-halangan yang memisahkan antara bandar dengan luar bandar kini telah semakin berkurangan. Sekarang, masyarakat luar bandar tidak lagi wujud sebagai masyarakat terasing yang tinggal di kawasan terpencil. Pada hakikatnya, masyarakat luar bandar sudah menjadi satu entiti yang bersepadu dengan negara, baik daripada sudut sosio-budaya, ekonomi mahupun politiknya. Pada hari ini, masyarakat bandar dan luar

bandar telah menjadi suatu kesatuan yang utuh di dalam proses pembangunan.

Perkembangan-perkembangan baru, termasuk pembangunan infrastruktur telah menyebabkan bandar dan luar bandar mempunyai hubungan yang lebih meluas. Misalnya, penyebaran maklumat yang disalurkan melalui media-media komunikasi menjadi lebih mudah dan kerap berlaku, menyebabkan hubungan bandar-luar bandar menjadi semakin erat. Hubungan ini telah membawa pengaruh yang besar ke atas kehidupan masyarakat luar bandar sendiri. Nilai-nilai tradisional luar bandar telah berubah menjadi lebih moden, mengikut gaya masyarakat bandar. Sememangnya dalam proses ini tidak dapat dielakkan berlakunya penerimaan unsur-unsur bandar dan pengaruhnya ke atas orientasi dan cara hidup masyarakat luar bandar (Dahlan, 1978:3).

Dalam bidang ekonomi, salah satu pengaruh bandar ke atas masyarakat luar bandar ini adalah dari segi kesedaran menggunakan wang secara cekap dan meluas. Masyarakat luar bandar sekarang ini menjadi lebih sedar akan kepentingan dan nilai wang untuk pencapaian tingkat hidup yang lebih baik lagi (Lyon, 1976:19). Namun demikian keadaan sosio-ekonomi masyarakat luar bandar itu sendiri menjadi batas kepada kemungkinan untuk mereka mengumpulkan wang yang boleh dijadikan modal bagi meningkatkan taraf hidup, khususnya melalui pelabuan ke atas tanah mereka.

Dalam keadaan yang demikian, orang-orang bandar yang bermodal melihat adanya peluang untuk mereka mendapat

keuntungan dengan menyewa tanah-tanah petani luar bandar yang memang pula sentiasa sedia menanti ganjarannya, iaitu sewa, dalam bentuk wang tunai.

Kedua-dua faktor di atas, iaitu meningkatnya kesedaran tentang kepentingan dan nilai wang di kalangan masyarakat tani dan minat para pemodal untuk melibatkan diri dalam aktiviti pertanian, telah merancakkan sekurang-kurangnya tiga jenis aktiviti yang ada kaitannya dengan pertanian luar bandar, iaitu jual-beli tanah, penggadaian tanah dan penyewaan tanah (lihat juga Koentjaraningrat, 1967:251).

PERNYATAAN MASALAH

Di Indonesia, khususnya di Jawa Timur, hubungan bandar dan luar bandar yang semakin erat sememangnya menarik para pemodal datang ke kawasan luar bandar. Mereka ini pada umumnya terdiri daripada orang-orang yang mempunyai latarbelakang pekerjaan yang beragam. Seperi kakitangan-kakitangan kerajaan atau swasta, peniaga-peniaga dan lain-lain. Para pemodal ini dengan sengaja melibatkan diri mereka dalam aktiviti-aktiviti jual-beli tanah, penggadaian tanah, dan penyewaan tanah.

Ketika ini, penyewaan tanah merupakan aktiviti ekonomi yang paling popular berbanding dengan aktiviti-aktiviti jual-beli dan penggadaian tanah. Penyewaan tanah di kalangan petani seperti di Jawa Timur, bukanlah satu perkara yang baru. "Sistem bagi hasil" (share cropping system), misalnya, lazim